TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **287/2025/DS-PT**
Ngày: **17 – 7 – 2025**
V/v: *"Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**
Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Ký**
Bà **Trần Thị Mỹ Hạnh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Phùng Đức Nam** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh - tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Bạch T**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số A đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1979.
Bà **Nguyễn Thị Anh T1**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số A đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của ông L, bà T1: Bà **Trần Thị Thùy T2**, sinh năm 1997. (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2025)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Bạch H**, sinh năm 1971

2. Ông **Nguyễn Bá C**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số A đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông C: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1967. (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/4/2025)

Địa chỉ: Tổ C, khu phố F, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

3. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Số A đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

4. Ông **Nguyễn Thanh L1**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ D, ấp G, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai).

5. Ông **Nguyễn Thanh L2**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Bến Tre).

6. Ông **Nguyễn Thanh L3**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số C đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

7. Ông **Nguyễn Thanh L4**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số B, B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

8. Bà **Nguyễn Thị Bạch V**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A, đường N, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (phường H, tỉnh Đồng Tháp).

9. **Phòng C1 tỉnh Đồng Nai**.

Địa chỉ: Số B, đường C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

- Người làm chứng:

1. Ông **Hán Trung T4**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số A N, khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

2. Ông **Huỳnh Văn P**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ E, khu phố S, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1.

(Bà T, bà T2, bà H, ông C, bà M, ông T3, ông L1, ông L3, ông L4, bà V có mặt; Ông L2 và Phòng C1 tỉnh Đồng Nai vắng mặt; Ông T4 và ông P có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T trình bày:

Ngày 15/3/2007, bà và ông Nguyễn Văn T3 chuyển nhượng cho con gái là bà Nguyễn Thị Bạch H và chồng là ông Nguyễn Bá C một phần đất có diện tích khoảng 150m^2 thuộc một phần của thửa đất số 127, tờ bản đồ 17, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) mà vợ chồng bà sinh sống với giá 20.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên lập giấy viết tay, có người làm chứng. Sau đó, vợ chồng bà H đã xây dựng nhà ở cho đến nay.

Đến ngày 27/7/2009, vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 127, tờ bản đồ 17 phường X với diện tích 393.7m^2, ông bà thương lượng với vợ chồng bà H để vợ chồng bà đứng tên trên toàn bộ thửa đất, trong năm này vợ chồng bà đã thế chấp toàn bộ thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng cho ông Nguyễn Thanh L làm ăn.

Năm 2013, để tạo điều kiện cho ông L làm ăn, ông bà đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho ông L và ông L đã được cập nhật chủ sử dụng đất mới vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thực tế ông bà chỉ tặng cho ông L phần đất còn lại sau khi đã trừ ra phần đất chuyển nhượng cho bà H).

Hiện nay, do vợ chồng bà H có nhu cầu sử dụng đất, ông bà yêu cầu ông L làm thủ tục tách thửa nhưng ông L không đồng ý nên bà khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông L vì ông bà chỉ tặng cho ông L một phần diện tích của thửa đất trên, đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa 127, tờ bản đồ 17 phường X, diện tích 393.7m^2 là của bà Nguyễn Thị Bạch T và ông Nguyễn Văn T3.

- Bị đơn anh Nguyễn Thanh L trình bày:

Ông là con trai của ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Bạch T. Cha mẹ ông có 07 người con, do gia cảnh khó khăn nên không ai có điều kiện ở cùng và chăm lo cho cha mẹ. Năm 2003, khi đi làm có thu nhập, ông đã cấp dưỡng cha mẹ từ năm 2003 đến 2008. Năm 2009, ông đã chuyển về sống với cha mẹ cho đến nay

tại thửa đất 127, tờ bản đồ 17 phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Năm 2012, bà T có lập Di chúc cho ông và chị gái là bà Nguyễn Thị Bạch H thửa đất trên. Bà H và ông đều đã xây dựng nhà và ở ổn định trên đúng phần đất mà cha mẹ cho theo di chúc.

Năm 2013, do cha mẹ ông đã quá tuổi để bảo lãnh cho ông vay vốn và ông cam kết sẽ thực hiện theo Di chúc cha mẹ lập vào năm 2012 nên cha mẹ đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho ông để ông vay vốn Ngân hàng. Trên thực tế, ông thừa nhận việc cha mẹ ông cho ông và bà H, không phải cho một mình ông toàn bộ thửa đất trên.

Đến năm 2018, ông đã ký Giấy ủy quyền để bà H đi làm thủ tục tách thửa nhưng do đất trong quy hoạch nên không tách được.

Nay mẹ ông khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cha mẹ đã ký cho ông và yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa 127, tờ bản đồ 17 phường X, diện tích 393.7m^2 là của bà Nguyễn Thị Bạch T và ông Nguyễn Văn T3 thì ông không đồng ý vì việc tặng cho đất trên là sự tự nguyện của cha mẹ ông và không có điều kiện. Ông vẫn thừa nhận phần đất có diện tích khoảng 150m^2 của thửa đất trên do bà H đang quản lý, sử dụng là của bà H; ông chỉ đồng ý tách thửa cho bà H khi nhà nước bỏ quy hoạch, ông không đồng ý đứng tên đồng sử dụng chung trên giấy tờ đất với bà H vì sẽ hạn chế quyền định đoạt của ông đối với thửa đất trên. Ông và bà H vẫn sinh sống ổn định trên phần đất được cho từ đó đến nay không có tranh chấp, việc ông chưa tách thửa cho bà H được là do Nhà nước không cho phép, bản thân ông không có ý định chiếm đất của bà H như mẹ ông và bà H trình bày.

Ông đề nghị bà T rút đơn khởi kiện, sau đó ông và bà H tiến hành lập vi bằng theo di chúc của cha mẹ tôi đã lập vào ngày 07/11/2012. Ông cam kết khi nào Nhà nước cho tách thửa thì ông sẽ tiến hành tách thửa cho bà H theo đúng phần diện tích cha mẹ đã cho theo di chúc lập năm 2012.

Ông không đồng ý yêu cầu độc lập của bà H, ông C vì cha mẹ cho bà H phần đất trên. Hiện tại ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T1 trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Thanh L, bà thống nhất với ý kiến của ông L. Ngoài ra, khi cha mẹ chồng tặng cho ông L phần đất trên là tặng cho riêng, không có phần của bà nên bà không biết gì về việc tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C do bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/3/2007, cha mẹ bà H là bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3 chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông C một phần đất có diện tích khoảng 150m^2 thuộc một phần của thửa đất số 127, tờ bản đồ 17, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) bằng giấy tay có 02 người làm chứng (do lúc này thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, bà T) với số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà H, ông C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống ổn định trên đất từ đó đến nay.

Đến năm 2009, ông T3 và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 127, tờ bản đồ 17 bản đồ địa chính phường X. Cùng năm 2009 cha mẹ tôi đi vay vốn ngân hàng cho con trai út là Nguyễn Thanh L để làm ăn kinh doanh.

Vào năm 2023, ông L sửa nhà và bít luôn cửa sau của nhà bà H đang sinh hoạt, hai bên xảy ra mâu thuẫn.

Nay bà H, ông C yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích khoảng 150m^2 do bà H, ông C đã nhận chuyển nhượng của ông T3, bà T tại thửa 127, tờ bản đồ 17 phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Đối với chi phí tố tụng bà H, ông C đã nộp tạm ứng, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày*:**

Ông là chồng bà Nguyễn Thị Bạch T, là cha của ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Bạch H.

Hiện nay, ông đang sống cùng ông L tại thửa đất số 127, tờ bản đồ 17, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) 127, tờ bản đồ 17 phường X. Ông L đã chăm sóc, nuôi dưỡng vợ chồng ông từ năm 2003 đến nay. Thời gian gần đây giữa bà T và ông L phát sinh mâu thuẫn nên bà T và bà H đã lừa gạt tôi ký vào đơn khởi kiện đối với ông L. Nay ông xác định ông không kiện ông L, ông rút lại phần kiện đối với ông L.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2 trình bày*:**

Ông là con của ông T3 và bà T. Ông không liên quan đến thửa đất tranh chấp vì đây là tài sản của cha mẹ ông đã bán một phần diện tích cho em gái là Nguyễn Thị Bạch H và Nguyễn Bá C nên xin không tham gia trong vụ án này.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L1 trình bày*:**

Ông là con của ông T3 và bà T. Ông không liên quan trong vụ án này vì đây là tài sản của cha mẹ ông đã bán một phần cho em gái là bà Nguyễn Thị Bạch H.

Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T và bà H, ông C.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L3 trình bày*:**

Ông là con của ông T3 và bà T. Ông không có liên quan trong vụ án này vì đây là tài sản của cha mẹ ông đã bán một phần cho chị gái là bà Nguyễn Thị Bạch H.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L1 trình bày (tại bản tường trình ngày 26/12/2024)*:**

Ông là con của ông T3 và bà T. Tài sản tranh chấp là của cha mẹ ông, bản thân ông không có liên quan và không tranh chấp.

Ông đồng ý với ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T và ý kiến của bà Nguyễn Thị Bạch H.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L4 trình bày*:**

Ông không có liên quan trong vụ án này vì đây là tài sản của cha mẹ ông đã bán một phần cho chị gái là bà Nguyễn Thị Bạch H.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch V trình bày*:**

Bà là con gái của bà T, ông T3. Bà không đồng ý việc bà T khởi kiện ông L để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ bà và ông L vì từ khi ông L tốt nghiệp đại học và đi làm thì chỉ có một mình ông L là người lo lắng cho cha mẹ, nay cha mẹ bà ở chung với ông L nên đã cho L tài sản. Nếu mẹ bà kiện đòi lại là bất công với ông L. Ngoài ra không còn lý do nào khác. Bà là con cái trong gia đình, mọi việc bà đều hiểu rõ nên có ý kiến có ý kiến trình bày. Bà chỉ muốn tham gia với tư cách là người làm chứng vì bà không liên quan gì đến thửa đất này. Mọi ý kiến của ông L là ý kiến của bà.

- Người làm chứng ông Hán Trung T4 và ông Huỳnh Văn P trình bày:

Hai ông là hàng xóm của vợ chồng ông T3, bà T. Vào khoảng năm 2007 vợ chồng bà T, ông T3 nhờ hai ông sang nhà để làm chứng việc bán đất cho con gái là bà Nguyễn Thị Bạch H. Khi hai ông đến chứng kiến thì bà T là người viết giấy bán đất, ông T3 bà T ký vào chỗ người bán, bà H, ông C ký vào chỗ người mua trước mặt hai ông. Sau khi đọc xong nội dung tờ giấy bán đất thì hai ông ký vào chỗ người làm chứng. Hai ông không chứng kiến việc giao tiền, thời điểm ký giấy mua bán bà H chưa làm nhà, còn ông T3 và bà T vẫn ở trên căn nhà cũ.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 214, 216, 424, 425, 697, 698, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 105, 106, 136 Luật Đất Đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh L về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Thanh L lập ngày 25/6/2013 tại Phòng C1, số công chứng 1055 quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGDD đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ 17 bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C tại "Giấy bán đất" viết tay ngày 15/3/2007, đối với diện tích 97.5m^2, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 17 bản đồ địa chính phường X, được giới hạn bởi các điểm (11, 22, 4, 21, 15, 11) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 1227/2024 ngày 03/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L5.

Công nhận quyền sử dụng chung theo phần cho bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3 với bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C đối với diện tích đất 405.8m^2 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 1227/2024 ngày 03/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L5, trong đó phần của bà T, ông T3 là 307.8m^2 được giới hạn bởi các điểm (22, 16, 17, 14, 21, 4, 22); phần của bà H, ông C là 97.5m^2 được giới hạn bởi các điểm (11, 22, 4, 21, 15, 11).

Các đương sự (bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C) có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Các bên đương sự có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

(Khi có yêu cầu của các đương sự có liên quan, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng T6, Ủy ban nhân dân thành phố L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cấp cho các đương sự để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án).

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T3 về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T với anh Nguyễn Thanh L.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ châm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của bị đơn:

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T và công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Thanh L *(ký tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai vào ngày 25/6/2013, số công chứng: 1055, quyển số: 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD)* có hiệu lực pháp luật*;* Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bạch H và ông Nguyễn Bá C theo hướng: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3 với bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C có diện tích 150m^2 thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai *(theo Giấy bán đất ngày 15/3/2007)* là vô hiệu.

4. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thống nhất thỏa thuận vơi nhau: Đối với toàn bộ thửa đất số 127, tờ bản đồ 17, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) thì bà T và ông T3 đã chuyển nhượng cho bà H, ông C theo "Giấy bán đất" viết tay ngày 15/3/2007 phần diện tích khoảng 150m2 nay theo kết quả đo vẽ là 97,5m2 được giới hạn bởi các điểm (11, 22, 4, 21, 15, 11); còn phần diện tích 307,8m2 còn lại được giới hạn bởi các điểm (22, 16, 17, 14, 21, 4, 22) ông bà tặng cho ông L theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 1227/2024 ngày 03/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L5. Nay phần đất của ai thì người đó quản lý, sử dụng.

Xét thấy, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa bản sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1 làm trong hạn luật định, đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn ông L, bà T1:

Thửa đất số 127, tờ bản đồ 17, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) - diện tích 393.7m^2 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bạch T mua lại của ông Hồ P1 vào năm 1985. Đến ngày 27/7/2009, được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận số AP 403496 cho ông T3, bà T.

Vào ngày 15/3/2007, bà Nguyễn Thị Bạch T và ông Nguyễn Văn T3 chuyển nhượng bằng giấy tay cho con gái và con rể là bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C một phần đất có diện tích khoảng 150m^2 thuộc một phần của thửa đất số 127 nêu trên với giá 20.000.000 đồng.

Đến tháng 6/2013 ông T3, bà T tặng cho ông Nguyễn Thanh L phần diện tích đất còn lại của thửa số 27, tờ bản đồ 17 phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai). Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho ông L làm ăn nên vào ngày 25/6/2013 bà T, ông T3 đã ký Hợp đồng tặng cho ông L toàn bộ thửa đất số 27 nêu trên, được công chứng tại Phòng C1, số công chứng 1055 quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGDD. Đến ngày 12/7/2013, ông L được cập nhật chủ sử dụng mới trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 403496.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự bao gồm bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3; đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Anh T1 là bà Trần Thị Thùy T2 và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C là bà Nguyễn Thị M đã thống nhất thỏa thuận như sau:

Đối với toàn bộ thửa đất số 127, tờ bản đồ 17, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) thì bà T và ông T3 chuyển nhượng cho bà H, ông C theo "Giấy bán đất" viết tay ngày 15/3/2007 phần diện tích khoảng 150m^2 nay theo kết quả đo vẽ là 97,5m2; phần diện tích 307,8 m^2 còn lại bà T và ông Thới T5 cho ông L. Nay phần đất của ai thì người đó quản lý, sử dụng.

Xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tuy nhiên, theo Văn bản số 3017/UBND-NN ngày 09/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố L thể hiện thì thửa đất số 127, tờ bản đồ 17 phường X, thành phố L hiện nay có một phần nằm trong quy hoạch đất ở và một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông; phần diện tích còn lại được giới hạn bởi các điểm (11, 22, 4, 21, 15, 11) và (22, 16, 17, 14, 21, 4, 22) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 1227/2024 ngày 03/5/2024 của của Văn phòng Đ chi nhánh L5 thì không đủ điều kiện để tách thành hai thửa. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 214, Điều 216 Bộ luật dân sự 2005, cần công nhận quyền sở hữu chung theo phần cho ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị anh T1 và bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C diện tích đất 405.8m^2 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 1227/2024 ngày 03/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L5, trong đó phần của ông L, bà T1 được quyền sử dụng là 307.8m^2 được giới hạn bởi các điểm (22, 16, 17, 14, 21, 4, 22); phần của bà H, ông C được sử dụng là 97.5m^2 được giới hạn bởi các điểm (11, 22, 4, 21, 15, 11).

Do diện tích được công nhận theo ranh bản đồ địa chính có sự chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ Văn bản số 3017/UBND-NN ngày 09/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố L, ông L, bà T1 và ông C, bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định để phù hợp theo ranh bản đồ địa chính.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bạch T trên 60 tuổi (là người cao tuổi) nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên được miễn án phí dân sư sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004907 ngày

17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

[3.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L, bà T1 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0018260 và 0018261 cùng ngày 04/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

[4] Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Bạch H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 51.000.000đ (gồm 3.000.000đ xem xét, thẩm định tại chỗ và 48.000.000đ thẩm định giá tài sản) nên bà T phải thanh toán cho bà H, ông C số tiền 51.000.000đ (Năm mươi mốt triệu đồng).

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) do các đương sự thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa phúc thẩm.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 214, 216, 424, 425, 697, 698, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 105, 106, 136 Luật Đất Đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Văn T3; đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Anh T1 – bà Trần Thị Thùy T2 và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C – bà Nguyễn Thị M như sau:

Công nhận quyền sử dụng chung theo phần cho ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Anh T1 và bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ 17, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất 405,8m^2; Trong đó phần của ông L, bà T1 được sử sụng là 307.8m^2 được giới hạn bởi các điểm (22, 16, 17, 14, 21, 4, 22); phần của bà H, ông C được sử dụng là 97.5 m^2 được giới hạn bởi các điểm (11, 22, 4, 21, 15, 11) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 1227/2024 ngày 03/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L5.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

Ông Nguyễn Thanh L phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 403496 ngày 27/7/2009 của Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho ông T3, bà T, được cập nhật thay đổi biến động sang tên ông L ngày 12/7/2013) cho cơ quan thi hành án để hoàn tất thủ tục công nhận quyền sử dụng chung theo phần theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cơ quan thi hành án không thể thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 403496 ngày 27/7/2009 của Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho ông T3, bà T, được cập nhật thay đổi biến động sang tên ông L ngày 12/7/2013) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông L, bà T1 và bà H, ông C khi Chấp hành viên yêu cầu theo quy định tại Điều 116 Luật Thi hành án dân sự 2008.

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T3 về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T với ông Nguyễn Thanh L.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bạch T thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Nguyễn Bá C số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004907 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Anh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L, bà T1 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn

đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0018260 và 0018261 cùng ngày 04/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

4. Về chi phí tố tụng:

Bà T phải thanh toán cho bà H, ông C số tiền 51.000.000đ (Năm mươi mốt triệu đồng).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương